



Pour convaincre les propriétaires occupants de procéder à des travaux de réhabilitation, des visites sont effectuées sur place.

## PERPIGNAN

### Une OPAH centre ancien à l'ingénierie sociale ambitieuse

À Perpignan, une deuxième OPAH-RU a été lancée il y a bientôt deux ans dans les quartiers les plus anciens du centre-ville. Des secteurs très dégradés à la population très modeste qui nécessitent une ingénierie particulière.  
PAR COLETTE SABARLY

**R**uelles étroites et sombres jonchées de débris, immeubles délabrés, linge aux fenêtres... À Perpignan, le quartier Saint-Jacques illustre bien, à lui seul, la tâche à laquelle se sont attelés la Ville et ses partenaires (Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération, l'État, l'Anah, l'ANRU et la Caisse des Dépôts) avec la seconde OPAH-RU mise en place pour cinq ans (2008-2013) sur le centre ancien. Au total, l'opération concerne quatre quartiers : Saint-Jacques, bien sûr, mais aussi Saint-Mathieu, Saint-Jean et La Réal. Le tout étant inclus dans un secteur sauvegardé où de nombreux immeubles, datant du Moyen-Âge, menacent de tomber en ruines. Objectifs prioritaires ? Traiter l'habitat indigne, aérer le tissu urbain, promouvoir

la mixité sociale et la diversité de l'habitat, produire de plus grands logements et enfin diversifier les statuts d'occupation. Afin de détecter les situations d'habitat indigne et insalubre, une MOUS (maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale), pilotée par le Conseil Général, a permis de mettre en place un guichet unique où effectuer tous les signalements. Une fois l'information transmise par la délégation locale de l'Anah ou les assistantes sociales, des visites sont effectuées sur place pour convaincre propriétaires occupants et bailleurs de procéder aux travaux nécessaires. La première OPAH-RU avait permis de réhabiliter 1 254 logements. La seconde est plus ambitieuse encore puisqu'elle concerne 1 325 logements, dont la moitié en sortie d'insalubrité ou

de péril et 545 logements sociaux dont 130 prévus dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre (RHI). Coût estimé de l'opération : 64 millions d'euros de travaux, dont 29 millions subventionnés. La Ville participe à hauteur de 13,4 millions d'euros et l'Anah à hauteur de 11 millions. "Depuis le démarrage de l'OPAH-RU, nous avons traité 377 logements, dont 237 en 2009. Pour 2010, nous n'avons pas encore de chiffres précis", indique Antoine Rubira, à la délégation locale de l'Anah. Au nord, le quartier Saint-Jean a déjà bénéficié de la première OPAH-RU et a retrouvé, de fait, une certaine attractivité. D'autant qu'il est plus "aéré" que les autres quartiers. "C'est le secteur le plus attractif du cœur ancien mais il manque de mixité", indique Antoine Rubira. Nous avons aussi de bons résultats sur Saint-

Matthieu, où l'on voit le retour des propriétaires occupants et le départ des marchands de sommeil. Mais à La Réal, les résultats sont plus contrastés."

#### Objectif : résorber l'habitat indigne du quartier Saint-Jacques

Quant à Saint-Jacques, l'habitat y est particulièrement dégradé avec une occupation par une population très attachée à son quartier. Des paramètres qui rendent la réhabilitation difficile. "Nous avons injecté du logement social, du logement conventionné, mais les résultats tardent à venir, explique Xavier Hemmery, directeur général des services de la Ville de Perpignan. Nous sommes passés à une opération de résorption de l'habitat indigne (RHI) qui va nous permettre de retraiter 200 logements sur 7 îlots." L'OPAH-RU est elle pilotée par les élus et la direction générale des services de la Ville tandis qu'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été confiée à Urbanis, un opérateur doté d'une solide expérience, en particulier en matière de revitalisation des centres anciens. "Avec cet opérateur, nous parvenons à cerner les problèmes et à faire front", résume Xavier Hemmery. Urbanis a ainsi été chargé d'une mission d'animation et d'accompagnement de l'OPAH-RU. "Lorsqu'un propriétaire bailleur vient nous voir, nous l'aidons à monter son dossier de subvention, indique Gaïané Khandzian, chef de projet chez Urbanis. Pour cela, nous réalisons une pré-étude thermique gratuite pour connaître l'état des lieux du bâtiment. Nous lui apportons aussi assistance en matière de choix de travaux et lui proposons d'entrer en relation avec un architecte professionnel pour les bailleurs." Une fois le dossier constitué, celui-ci est examiné par un "Comité urbanisme" composé de l'ensemble des acteurs concernés : l'Anah, bien sûr, mais aussi la Ville, les services d'hygiène, l'architecte des bâtiments de France... "Il y a des propriétaires bailleurs honnêtes et d'autres qui le sont moins, reconnaît Xavier Hemmery. Nous tentons d'éradiquer les marchands de sommeil sur ce quartier et encourageons les propriétaires à reloger leurs locataires." Dès lors que le dossier est validé par le Comité urbanisme, Urbanis se charge de monter le dossier de subvention avec le bailleur. Le montant des aides accordées représente alors 15 à 60 % du coût des travaux hors taxe (plafonnés).

#### Accompagner les propriétaires occupants

Urbanis prend également en charge toute l'ingénierie des propriétaires occupants modestes, souvent très lourde. Outre la pré-étude du bâti sur le plan thermique et l'aide au montage des dossiers de subvention, une convention signée entre la Ville, SACICAP et Urbanis a permis de mettre en place un pré-financement des subventions par un prêt à taux zéro qui peut couvrir 30 à 100 % du montant des travaux. "Pour un propriétaire occupant très social du quartier Saint-Jacques, par exemple, cela peut représenter 100 % du plafond, soit 30 000 euros, indique Gaïané Khandzian. Et si l'on ajoute la subvention de la ville de Perpignan, qui s'établit à 20 % d'un plafond fixé à 75 000 euros de travaux, l'aide apportée aux propriétaires occupants est très incitative." Sans compter les subventions sur les travaux de façade dans le périmètre sauvegardé. Pour l'heure, dans le quartier Saint-Jacques, les effets bénéfiques de l'OPAH-RU ne sont pas encore très visibles. Mais ici et là, des immeubles ont retrouvé une seconde jeunesse. De quoi favoriser la dynamique insufflée par les différents acteurs locaux et inciter d'autres propriétaires aux revenus modestes à envisager la rénovation de leur logement.

#### CHIFFRES CLÉS

#### Les sources de financement de la 2<sup>e</sup> OPAH-RU de Perpignan

Ville de Perpignan : 13 425 000 euros  
État : 1 950 000 euros  
Anah : 11 000 000 euros  
ANRU (hors ingénierie) : 1 030 000 euros

